

单一来源论证小组成员签到表

项目名称：市场监督所房屋租赁项目
采购人：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府
论证时间：2025 年 09 月 30 日 13 时 30 分

序号	单位名称	姓名	联系电话
1	上海市浦东新区南汇新城镇人民政府	朱文英	13310039711
2	上海临港科技城	谷文俊	18930559277
3	上海新建设工院咨询有限公司	秦英	13916037022
4			
5			
6			
7			
8			

单一来源采购公示项目论证意见表

论证时间： 年 月 日

一、项目信息			
项目名称	市场监督所房屋租赁项目	采购编号	
		预算金额	242 万元
采 购 人	上海市浦东新区南汇新城镇人民政府	联 系 人	王旖丽
		联系电话	17701604913
代理机构	上海百通项管科技有限公司	联 系 人	陈磊
		联系电话	18918322025
拟 定 的 唯一供应商	上海港城开发（集团）有限公司	联 系 人	黄捷
		联系电话	15900905841

二、论证意见

一、对采购需求是否有限制性、歧视性条款的论证意见

本次采购需求的服务内容描述和服务标准清晰，对双方的责任义务设置并未发现违反国家或行业的有关规定。所有条款的设置都是对合同双方的约束和保障，故本次采购需求无限制性、歧视性条款存在。

二、对供应商唯一性的论证意见

本次供应商为“上海港城开发（集团）有限公司”，其提供了相关的房地产权证，其对于该房屋建设面向松分公司的需要，以及相关收费标准均有相关依据，对本次南汇新城镇改/时的办公用房建设的需求完全响应和满足，故上海港城开发（集团）有限公司满足本次单一来源的条件。

黄捷

三、其他补充意见

1. 在批货期间,双方应充分遵守合同约定条款;
2. 合同条款前,需对周边房产租赁价格进一步摸清趋势变化。

三、参加论证的专业人员

序号	姓名	工作单位	职称	电话	签名
1	朱书亮	国网上海市电力公司 物资公司	高工	13310038711	朱书亮
2	齐文强	上海临港科技城	经济师	18930559277	齐文强
3	秦侯	上海新建及工程咨询有限公司	高工	13916037077	秦侯

南汇新城镇政府采购需求审查表

项目名称： 市场监督所房屋租赁项目 采购编号：		
一、采购需求		
(一) 技术要求	服务内容及标准 (服务类)	一、服务内容：南汇新城镇主城区申港大道环湖西三路市场监督管理所附近提供机关办公用房租赁，满足水、暖、电、网络及单位停车需要。 根据市场监督管理所日常工作需求，计划购买房屋租赁服务项目，租赁内容为浦东新区环湖西三路869号二层，合计面积2202平方米，单价约3元/平方米/天。 二、采购人责任义务 1. 采购人应保证所用房屋用于日常办公，须遵守治安、环境、车辆出入等正常办公的相关管理秩序。如采购人擅自改变使用用途的，供应商有权以书面方式单方解除合同，解除通知到达采购人时生效。 2. 采购人应保证所使用办公房屋结构的完整，并不得擅自改变房屋现状。采购人如需对房屋进行各类装修、施工或改变房屋结构，须事先获得供应商的书面同意，且费用由采购人自负，退租时供应商不进行补偿。 3. 未经供应商书面同意，采购人不得擅自转借、转让、分租、转租本协议项下房屋，不得以此办公房屋进行抵押。 4. 采购人自行承担办公区内水、电、气、通讯网络、物业管理等相关费用。 三、供应商责任义务 1. 供应商保证其出租的房屋其建筑、消防设备、出入口和通道等，符合消防安全和治安管理规定；其附属设施处于良好可用和安全状态。

		2. 供应商对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障采购人的使用安全。 3. 供应商对采购人提出的房屋及其附属设施维修管理报修要给予积极响应。供应商对租赁房屋进行检查、	
		养护时，应尽可能减少对采购人使用租赁房屋的影响，采购人应予以积极配合。 4. 供应商负责代收水、电等部分公共事业费，并提供相关收费票据。收费标准按双方共同商定的测算方法执行。 四、双方责任义务 1. 租赁期间，租赁房屋及其附属设施（房屋给水、排水设备系统，通风、空气调节设备，建筑供配电、电气照明、弱电、电梯等设备，防雷装置、消防设备、库房设备、停车库等）有损坏或故障时，采购人应及时通知供应商修复，费用由供应商承担；因采购人使用不当或不合理使用致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，由采购人负责维修，费用由采购人承担；采购人增设的附属设施和设备归采购人负责修理和承担费用。采购人承租的房屋内易耗物品损坏由采购人负责提供，供应商配合做好维修。 2. 租赁期满，采购人需将自己的所有财产与自置的设备、物品搬出该房产，且将清洁整齐、状态完好的该房产交还供应商；若因采购人拆除、搬迁等原因而导致该房产内外遭受损坏时，采购人需负责恢复原状或赔偿相应的损失。 3. 供应商按合同约定时间、金额提前开具房屋租赁费正规发票，采购人完成按期转账支付。 4. 采购人自行负责办公区内物业管理，涉及公用分摊的物业管理费由双方共同协商分配支付。	

		2、商务要求:1)服务地点:南汇新城镇市场监督管理所);2)服务期限:2026年1月1日-2026年12月31日;3)付款方式:合同签订后每年度支付一次(如提前搬迁,则按实际租赁时间支付)
	其他技术要求 (按实填报)	3、履约验收方案:租赁期限届满或提前终止租赁合同。乙方应于租赁期限届满之日迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方,由甲方予以验收;租赁合同提前终止的,乙方应提前1个月通知甲方,于租赁合同终止之日起15天内迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方,由甲方予以验收。

(二) 商务 要求	项目交付（实施）的时间（期限），地点（范围）	实施时间：2026年1月1日-2026年12月31日， 实施地点：浦东新区南汇新城镇市场监督管理所
	付款条件（进度和方式）	采购人按季度对中标人进行考核，并将考核质量与中标人的工作完成量、服务质量进行挂钩，按照考核结果支付款项。
	包装和运输要求	无
	售后服务	无
	保险要求	无
	其他商务要求	1) 承接主体不得将服务项目转包给其他主体； 2) 严禁不具备条件的承接主体参与政府购买服务； 3) 严禁与购买主体相关人员由利害关系的承接主体参与政府购买服务。

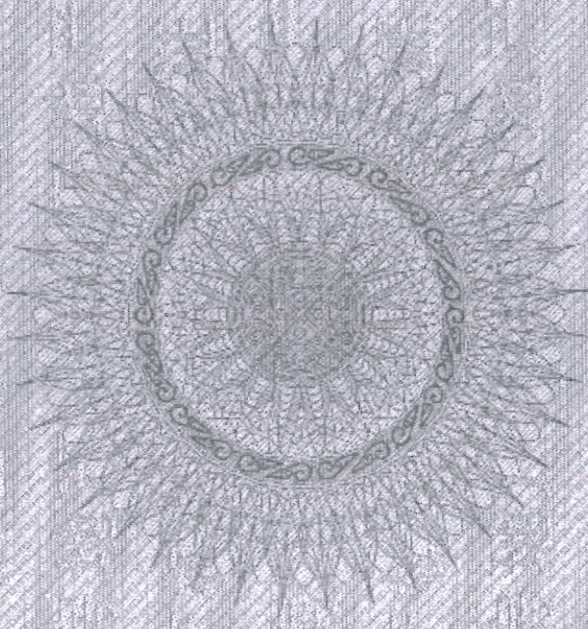
二、采购实施计划		
(一) 合同订立安排	项目预（概）算	242万元
	开展采购活动的时间计划	25 年9月中旬提出采购申请，25 年9 月下旬意向公开(30 日)， 25年10月下旬启动招标工作，25年11月中旬完成合同签订
	落实政府采购政策有关内容	是否属于政府采购支持创新产品采购：是□ 否 ☒
		是否适用绿色产品政府采购政策：适用□ 不适用 ☒
		其他政策：
	采购包划分与合同分包	采购包划分与合同不分包
供应商资格条件	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定； 2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入严重失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单； 3、须系我国境内依法设立的法人或非法人组织（本项目（不接受）分公司以自己名义参加采购活动）； 4、本项目是专门面向中小微企业采购。	
	采购形式及采购方式	采购形式：集中采购□ 分散采购□ 采购方式：公开招标□ 竞争性谈判□ 竞争性磋商□

	竞争范围	公开方式邀请供应商	
	评审规则	综合评分法	
	定价方式	固定总价□	固定单价□
	合同类型	政府采购服务合同	
(二) 合同管 理安排	合同文本的 主要条款	1、项目名称 2、合同金额 3、服务期限 4、服务地点 5、服务标准及要求 6、支付方式 7、双方权利义务 8、履约验收 9、争议解决。	
	履约验收方案	1) 季度考核：由南汇新城镇市场监督所工作人员对中标单位租赁房屋的巡查次数、跟随巡查次数、巡查特种设备数量、问题通报反馈、出勤次数、工作态度、工作效果进行综合评比、打分。 2) 年度考核：租赁期限届满或提前终止租赁合同。乙方应于租赁期限届满之日迁出并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方，由甲方予以验收;租赁合同提前终止的，乙方应提前1租赁合同终止之日起15天内迁出，并将租赁物及附属设施(设备)归还给甲方，由甲方予以验收。	
	风险管控措施		
审查工 作机制 成员审 核意见	业务部门（单位）： 承诺：本人未参与该 项目确定采购需求和 编制采购实施计划 签字： 日期：	财政部门： 签字： 日期：	领导小组（分管领导）： 签字： 日期：



上海市 房地产权证

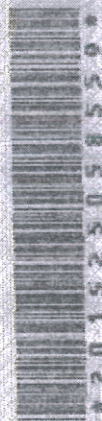
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2015)第206711号



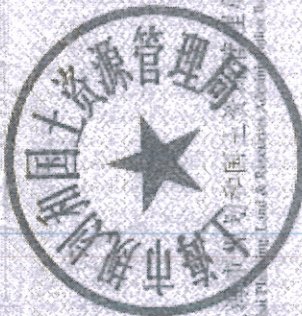
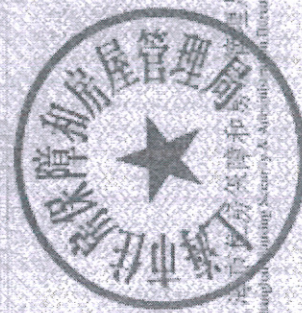
登记日：2015年3月10日

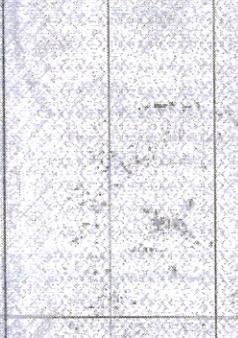
根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

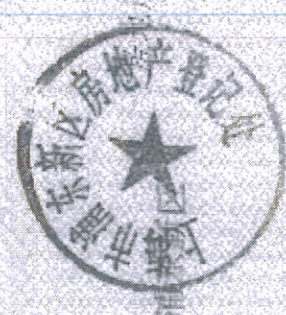
本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海港城开发(集团)有限公司		
房地坐落	环湖西三路369号		
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	办公用地	
	宗地号	申港街道1街坊213/1丘	
	宗地(丘)面积	5482	
	使用权面积	6482.2	
其中	独用面积		
	分摊面积		
使用期限		2008年3月14日至 2058年3月13日止	

房屋状况	幢号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑面积	18556.03
	建筑类型	详见登记信息
	用途	详见登记信息
	总层数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息
填证单位:  浦东新区房地产登记处		

面积单位:平方米

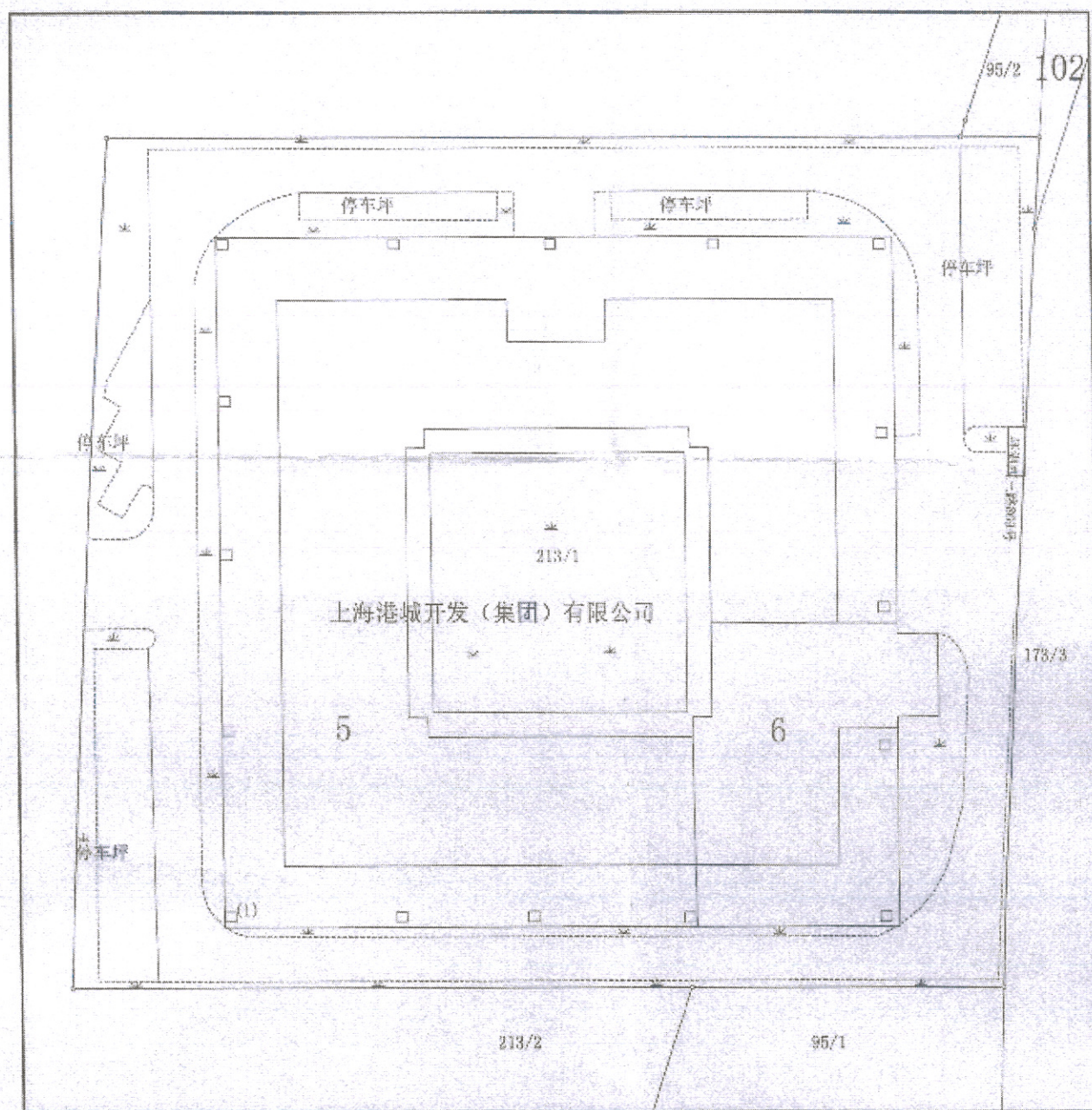
宗地 图

区 (县): 南汇区

街 道: 申港街道

街 坊 号: 1街坊

宗 地 号: 213/1



5.4790M

2015-02-11

附 记

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证,经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形,应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是不变动,应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改,涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Security & Administration Bureau, Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

南汇新城所办公场所面积需求测算表

类别	内容	用途	标准面积 (m ²)	标准依据
基本办公用房需求	办公室	办公室	180	沪浦机管局【2017】46号，第一章第三条（房屋分类），办公用房由基本办公用房（办公室、服务用房、设备用房）和附属用房两部分组成。我所编制干部18名，其中所长1名，副书记1名，副所长2名，一般干部14名，根据上述文件第四条规定，副处级24 m ² ，副科级3*12 m ² ，科级以下9 m ² （14*9=126）
	服务用房	会议室、接待室、档案室、图书资料室、文印室、机房、值班室、储藏室、物业及工勤人员用房、卫生间	140	《党政机关办公用房建设标准》（发改投资〔2014〕2674号）编制200人及以下8平方米/人
	设备用房	变配电室、水泵房电梯机房	28	《党政机关办公用房建设标准》（发改投资〔2014〕2674号）办公室和服务用房使用面积之和的9%
附属用房		食堂	66	《党政机关办公用房建设标准》（发改投资〔2014〕2674号）食堂：编制人定员100人以下的，人均建筑面积为3.7平方米（3.7*18=66.6）
专业履职用房需求		执法装备库	50	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】
		罚没物品仓库	50	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】
		执法处理室（监管谈话室，2间）	30	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】

专 业 履 职 用 房 需 求	执法档案室	35	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】
	个体注册档案室	80	沪工商基【2006】270号第十条，应独立设置档案室和仓库，位置合理，有安全防范措施和相关管理设备。
	快检室	60	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】
	办事窗口	100	沪质技监标【2016】509号附录A，A.6.1按照DB31/T861-2014、DB31/T862-2014设置办事窗口（服务大厅），面积不小于办公面积的10%或不小于50m ² ，用于办理登记、消费维权、投诉举报、政策咨询等。业务工作。
	培训室	55	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】
	荣誉室	50	沪工商基【2006】270号第九条，应设置支部活动室、阅览室、荣誉室（展示厅），有条件的工商所可单独设置。
	财务室	20	沪工商基【2006】270号第十六条，有条件的工商所可在财务室、档案室、仓库等重要区域安装安保设备。
	更衣室	30	沪食药监人【2014】1096号附件食药监财【2014】218号《食品药品监管乡镇（街道）派出机构办公业务用房建设指导意见》附件：食品药品监管乡镇（街道）派出机构业务及辅助用房使用面积指标。【第三类】

	文体活动室	55	沪工商基【2006】270号第十一条，可因地制宜设置文体活动室、男女更衣室、食堂等，并配备相关的文体活动器材，更衣柜、餐具卫生消毒设备等。
	支部活动室	40	沪工商基【2006】270号第九条，应设置支部活动室、阅览室、荣誉室（展示厅），有条件的工商所可单独设置。
	辅助人员办公室（包括人民调解工作室）	297	南汇新城所另有辅助文员33人，办公室所需面积约为297 m ² （33*9=297）。
合计		1366	

关于申港北楼房屋建筑面积分摊的情况说明

申港北楼房屋建筑面积为18556.03平方米，其中：楼层建筑面积为14411.32平方米，特种用途（餐厅含人防面积1883.46平方米、地下车库、1层非机动车停车位）4144.71平方米，租赁面积为18556.03平方米，套内面积为6977平方米，各楼层得房率为40%左右。

特此说明。

附表: 1. 申港北楼建筑面积分摊汇总

2. 申港北楼房屋测绘面积报告

上海港城开发集团有限公司

